BEBAUUNGSPLAN 'BREITWIESE'

GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS FREISING

M 1:1000

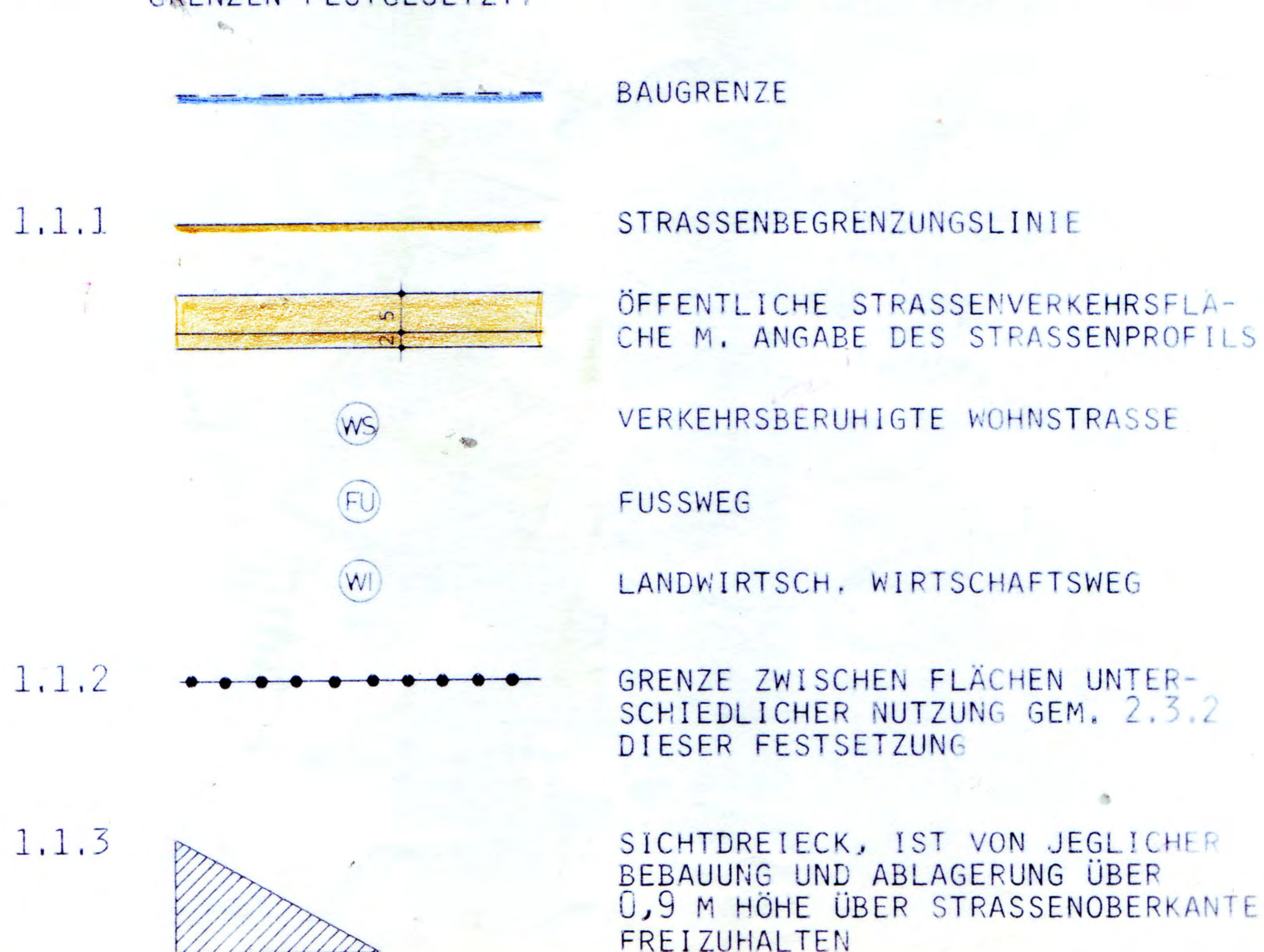
DIE GEMEINDE W O L F E R S D O R F , LKR. FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS.1, DER §§ 9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG), DES ART.23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 I.V. MIT ART.7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBL I S.1763), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVBL S.161) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981 (BGBL I S.833) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

1.0.0 F E S T S E T Z U N G E N

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.0 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT:



BAUGRENZE

1.1.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE M. ANGABE DES STRASSENPROFILS

WS VERKEHRSBERUHIGTE WOHNSTRASSE

FU FUSSWEG

WI LANDWIRTSCH. WIRTSCHAFTSWEG

1.1.2 GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. 2.3.2 DIESER FESTSETZUNG

1.1.3 SICHTDREIECK, IST VON JEGLICHER BEBAUUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0,9 M HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN

2.0.0 F E S T S E T Z U N G E N FÜR DIE BEBAUUNG U. EINFRIED.

2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.1 WA

TEIL-BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT

2.1.2 

TEIL-BAUGEBIET WIRD ALS DORFGEBIET (MD) GEM. § 5 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESEZT

2.2.0 BAUWEISE:

2.2.1 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS.2 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT

2.2.2 ES SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

2.3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.3.1 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT:

II = ZWEI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (ERDGESCHOSS MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS)

III = DREI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (ERDGESCHOSS, 1.OBERGESCHOSS MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS)

2.3.2

	II	III
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX.	0,3	0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX.	0,5	0,6

2.4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

2.4.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN

2.4.2 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.3.2 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE

2.4.3 DIE GARAGEN EINSCHL. DEREN NEBENRÄUME KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTEN STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHR., INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART.7 ABS.5 BAYBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND

2.4.4 SOWEIT GARAGEN, WIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN, AN DER SEITLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESEHEN SIND, IST GRENZBEBAUUNG VORGESCHRIEBEN

2.4.5 DOPPELGARAGEN (DGA) MÜSSEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN. VON EINER GRENZBEBAUUNG KANN ABGEWICHEN WERDEN, WENN EIN GRENZABSTAND VON 3,0 M EINGEHALTEN WIRD

2.4.6 DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER ÄUSSEREN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFAHRT MUSS MIND. 5,0 M BETRAGEN. DIESE FLÄCHE IST ALS STAURAUM AUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZÄUNT WERDEN

2.4.7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR GARAGEN — Ga

DOPPELGARAGEN — DGa

2.4.8 PRO WOHNEINHEIT SIND 2 PKW-STELLPLÄTZE (GARAGEN ODER OFFENE STELLPLÄTZE) AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ANZUORDNEN

2.5.0 ÄUSSERE GESTALTUNG:

2.5.1 DACHFORM: SATTELDACH (WOHNHAUS EINSCHL. GARAGEN U. NEBENGEBÄUDE MIT GLEICHER DACHNEIGUNG)

DACHNEIGUNG: BEI II WIRD MIT 35 BIS 42° FESTGESETZT

BEI III WIRD MIT 35 BIS 42° FESTGESETZT

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT

FIRSTRICHTUNG: ←——→ FIRSTRICHTUNG DES ZU PLANENDEN GEBÄUDES

DACHAUFBAUTEN: BIS ZU 1,5 M BREITE ZULÄSSIG; NEGATIVE DACHGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG

DACHÜBERSTÄNDE: DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL BIS 75 CM UND AN DER TRAUFE BIS 60 CM ÜBER AUSSENWAND ZUGELASSEN

DACHABSCHLEPPUNGEN ÜBER BALKONE UND EINGÄNGE SIND MÖGLICH

DACHFUSS: BEI II MAX. 50 CM HÖHE ZULÄSSIG
BEI III MAX. 25 CM HÖHE ZULÄSSIG

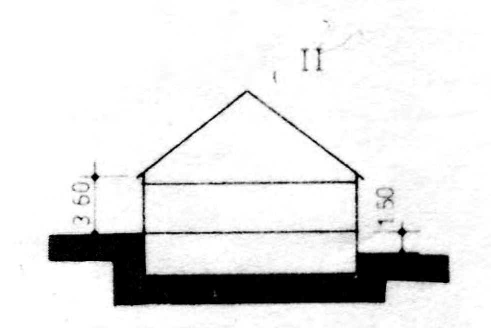
2.5.2 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND MÖGLICHST OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN

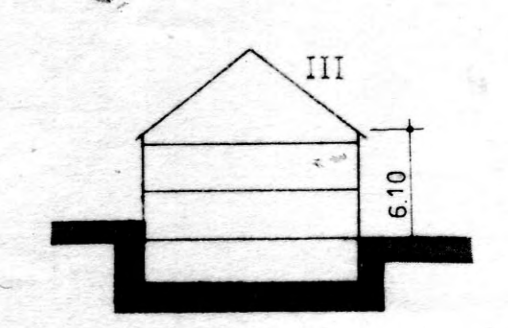
2.5.3 WANDHÖHEN:

BEI II MAX. 3,60 M ÜBER OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE AM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT (BERGSEITIG)

BEI III MAX. 6,10 M ÜBER OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE AM TIEFSTEN GELÄNDEPUNKT (TALSEITIG)

BEI II TALSEITIG IST EIN SOCKEL VON MAX. 1,50 M HÖHE (VON FOK EG BIS OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE AM TIEFSTEN GELÄNDEPUNKT) ZULÄSSIG





2.5.4 DOPPELHÄUSER SIND IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN

2.5.5 DIE AUSSENWÄNDE SIND WEISS UND IN HEIMISCHEM PUTZ AUSZUFÜHREN. EVENTUELLE WANDVERKLEIDUNGEN SIND NUR ALS HOLZSCHALUNG ZULÄSSIG

2.5.6 DIE SOCKEL SIND PUTZBÜNDIG UND IN DERSELBEN FARBE WIE DIE AUSSENWÄNDE AUSZUFÜHREN

2.5.7 FENSTER UND AUSSENTÜREN SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN

2.5.8 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DER GESTALTUNG (DACHFORM, DACHNEIGUNG, EINDECKUNG, FASSADE) DEN WOHNHÄUSERN ANZUPASSEN; KELLERGARAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG

2.5.9 GELÄNDEABTRAGUNGEN UND -AUFSCHÜTTUNGEN VON MEHR ALS 1,0 M SIND NICHT ZULÄSSIG. SIE SIND MIT EINER NEIGUNG VON MIND. 1 : 2 ZU VERZIEHEN

HINWEIS: ZUR EINHALTUNG DER FESTSETZUNG ZIFFER 2.5.3 IST BEI EINZELNEN PARZELLEN ERFORDERLICH, DAS GEBÄUDE BERGSEITIG EINZUGRABEN, D.H. DIE FUSSBODENOBERKANTE ERDGESCHOSS IST BERGSEITIG TIEFER ALS OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE (INSBESONDERE BEI III)

2.6.0 EINFRIEDUNGEN:

2.6.1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN. FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
GESAMTHÖHE (INCL. SOCKEL) MAX. 1,0 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHN; SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 CM NIEDRIGER ALS OK ZAUN ZU HALTEN
BETONSOCKEL MAX. 25 CM HOCH (ÜBER OK FAHRBAHN)

2.6.2 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZULÄSSIG

2.6.3 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,0 M ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN GERINGEN QUERSCHNITTES, ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN

2.6.4 TERRASSEN-TRENNWÄNDE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN. SICHTSCHUTZMATTEN SIND NICHT ZULÄSSIG

3.0.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1.0

Zeichen	Bedeutung
———o———	GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
— — — o — — —	VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
— — — — —	VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
288	FLURSTÜCK-NUMMER
(17)	VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKS-NR.
	BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
	BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
496	HÖHENSCHICHTLINIEN IN METERN ÜBER N.N.
	20KV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONE UND MAST
	UMFORMERSTATION
	ABWASSER-PUMPENANLAGE

3.1.1. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DIE BAUVORHABEN DÜRFEN ERST NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNG DER KLÄRANLAGE BEZOGEN WERDEN.

3.1.2 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DAS VERSORGUNGSNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN.
DIE VERTEILERSCHRÄNKE WERDEN AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESETZT

3.1.3 DAS DEM BEBAUUNGSPLAN ANLIEGENDE GELÄNDE WIRD WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT. MIT ENTSPRECHENDEN IMISSIONEN, WIE Z.B. LÄRM, GERUCH, LANDWIRTSCHAFTLICHER FAHRVERKEHR USW. MUSS ZEITWEISE GERECHNET WERDEN

3.1.4 SOWEIT DER EMPFANG VON RUNDFUNK- UND FERNSEHPROGRAMMEN ÜBER EINE GEMEINSCHAFTS-ANTENNENANLAGE MÖGLICH IST, SIND AUSSENANTENNEN NICHT ZULÄSSIG.

G R Ü N O R D N U N G   ZUM BEBAUUNGSPLAN

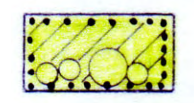
4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

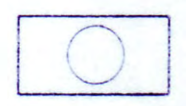
4.1.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

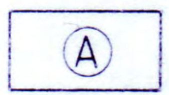
4.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SCHOTTERRASENFLÄCHEN ENTLANG D. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.1.3 SPIELPLATZ NACH DIN 18034

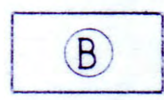
4.1.4  PFLANZFLÄCHEN AUF ÖFFENTLICHER FLÄCHE; GEHÖLZPFLANZUNG GEMÄSS ZIFFER 5.4.2, 5.4.3

4.2.0  BAUMPFLANZUNG ALS BAUMREIHE, MINDESTGRÖSSE ST.U. IST FESTGESETZT, LAGE KANN GERINGFÜGIG GEÄNDERT WERDEN; EINZELBÄUME ST.U. IST FESTGESETZT



BAUMREIHE AUS OBSTBÄUMEN (APFEL)
HOCHSTAMM

MINDESTABSTAND 6,50 M



BAUMREIHE AUS OBSTBÄUMEN (BIRNE)
HOCHSTAMM

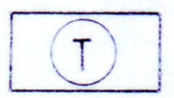
MINDESTABSTAND 6,50 M

EINZELBÄUME:

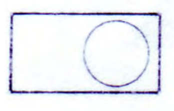
AE — AESCULUS HIPPOCASTANUM, ROSSKASTANIE
HOCHST. ST.U. 20/25 CM



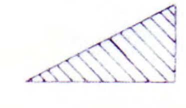
ACER PSEUDOPLATNAUS, BERGAHORN
HOCHST. ST.U. 20/25 CM



TILIA CORDATA, WINTERLINDE
HOCHST. ST.U. 20/25 CM



MÖGLICHER STANDORT, DESSEN LAGE GERINGFÜGIG GEÄNDERT WERDEN KANN, ZU PFLANZENDE HEIMISCHE GROSSBÄUME ST.U. 18/20 CM, AUSWAHL S. TEXT 5.5.1



SICHTDREIECKE
BÄUME SIND BIS 3,0 M ÜBER STRASSENOBERKANTE AUFZUASTEN

5.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1.0 SPIELPLATZFLÄCHE
GRÖSSE UND AUSSTATTUNG DES SPIELPLATZES NACH DIN 18034.
DIE VERWENDUNG TOXISCHER PFLANZEN IST NICHT ZULÄSSIG
(VGL. BEKANNTMACHUNG VOM 21.06.1976, LUMBC NR. 7/8)

5.2.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.2.1 DIE SCHOTTERRASENFLÄCHEN SIND WIE FOLGT AUSZUBAUEN:
. WASSERDURCHLÄSSIGER FROSTSCHUTZKIES
. 7-9 CM KALKSCHOTTER 0/56 MM AUS DEM ALTMÜHLTAL
. VERFÜLLUNG DER ZWISCHENRÄUME MITTELS STRASSENKEHR-BESEN MIT SUBSTRAT AUS 50 % MANCHINGER SAND GEMISCHT MIT 50 % OBERBODEN

5.2.2 ALLE PFLANZFLÄCHEN SIND MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN IN 3ER- BIS 7ER-GRUPPEN, MINDESTGRÖSSE 2 X V. 80/100 CM, PRO 1,20 QM EINE PFLANZE, GEMISCHT MIT NICHT WENIGER ALS 4 % KLEINBÄUMEN UND BIS ZU MAX. 15 % BODENDECKERN, ZU BEPFLANZEN

5.2.3 DER VERKEHR, AUCH DER RUHENDE VERKEHR, IST IM BEREICH DER WOHNSTRASSE SO ZU REGELN, DASS KINDER DIESEN BEREICH GEFAHRLOS NUTZEN KÖNNEN

5.3.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.3.1 AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST MINDESTENS EIN HEIMISCHER GROSSBAUM ODER SIND ZWEI KLEINBÄUME PRO ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN. AUF DEN ORTSRAND-PARZELLEN SIND DIE BÄUME ZWISCHEN BAUKÖRPER UND GRÜN-ORDNUNGSPFLANZGRENZE ZU PFLANZEN.
FÜR KLEINBÄUME KÖNNEN ALS ERSATZ OBSTGEHÖLZE ALS 1/2-STAMM VERWENDET WERDEN

5.3.2 ENTLANG VON EINFRIEDUNGEN BZW. ZÄUNEN AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SOLL MIT FREIWACHSENDEN ODER GESCHNITTE-NEN HECKEN HINTERPFLANZT WERDEN.

ALS GESCHNITTENE HECKEN KÖNNEN EINREIHIG (3 STÜCK/LFDM) AUSSCHLIESSLICH VERWENDET WERDEN:

. ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
. CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
. LIGUSTRUM VULG.	LIGUSTER

5.3.3 HECKEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,60 M GEHALTEN WERDEN; AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN

5.3.4 ES KÖNNEN IM FALLE DES DIREKTEN ÜBERGANGES VON PFLANZ-FLÄCHEN IM REINEN WOHNBEREICH ZU ANGRENZENDEN GARTEN-GRUNDSTÜCKEN BIS ZU MAX. 30 % BLÜTENGEHÖLZE VERWENDET WERDEN (70 % AUS 5.4.2 UND 5.4.3)

5.3.5 GROSSE MAUERFLÄCHEN SIND MIT RANKGEWÄCHSEN, WIE Z.B. WILDER WEIN, EFEU, CLEMATIS IN SORTEN ODER SPALIEROBST, ZU BEGRÜNEN

5.3.6 DIE IM PLAN FESTGESETZTE BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE UND DAZUGEHÖRIGER FREIFLÄCHEN MUSS SPÄTESTENS EIN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG (BEZUGSFERTIGKEIT) DER GEBÄUDE ABGESCHLOSSEN SEIN

5.4.0 PFLANZENVERWENDUNG (MINDESTGRÖSSEN)

5.4.1 GROSSBÄUME: HOCHSTAMM 3-4 X VERPFL. AUS EXTRA WEITEM STAND, ST.U. 18/20 CM

ARTENAUSWAHL:

. ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
. ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
. FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
. QUERCUS PEDUNCULATA	STIELEICHE
. TILIA CORDATA	WINTERLINDE
. ULMUS REGAL	ULME

5.4.2 KLEINBÄUME: HEISTER, 2 X VERPFL., H. 250/300 CM UND HOCHSTAMM 3-4 X VERPFL. AUS EXTRA WEITEM STAND, ST.U. 14/16 CM

ARTENAUSWAHL:

. ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
. CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
. POPULUS TREMULA	ZITTERPAPPEL
. PRUNUS IN SORTEN	KIRSCHE
. SORBUS IN SORTEN	EBERESCHE
. OBSTBÄUME	1/4- ODER 1/2-STAMM

5.4.3 GEHÖLZE: 2 X VERPFL. 60/100 CM

ARTENAUSWAHL:

. ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
. CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
. CORNUS IN SORTEN	HARTRIEGEL
. CORYLUS IN SORTEN	HASEL
. EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
. LIGUSTRUM VULG.ATROV.	IMMERGRÜNER LIGUSTER
. LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHE
. PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
. WILDROSEN IN SORTEN	
. VIBURNUM IN SORTEN	SCHNEEBALL
. SALIX IN SORTEN	WEIDE